

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA



Procedura Esecutiva Immobiliare n°04/2002 promossa da

Italfondiaro S.p.a. ed altri



contro

[REDACTED]

► Relazione Integrativa del 15-10-2020 ◀



Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. CLAUDIO MATRAXIA

via N. Colajanni n°224/F Caltanissetta, tel. 393-5281852, 392-2947300



PREMESSA

A seguito dell'ordinanza emanata il 20-05-2020 da parte del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Ester Rita DIFRANCESCO, il sottoscritto Dott. Ing. Claudio Matraxia, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe, era invitato a prestare alcuni chiarimenti ed integrazioni in riferimento alla relazione iniziale del 13-12-2011, alla relazione integrativa del 19-02-2015, nonché alla relazione integrativa del 19-06-2018.

Il Giudice ha ritenuto necessario disporre un richiamo del CTU nominato affinché:

- 1- *chiarisca se i beni di cui ai lotti 3-A (part.lla 846 sub 4) e 4-A (part.lla 846 sub 5) vadano ricompresi, pro quota, nei lotti 1-A e 2-A e se i predetti beni (di cui ai lotti 3-A e 4-A) debbano essere ricompresi secondo la destinazione attuale (C2 e C6) ovvero se sia preferibile la loro trasformazione in beni comuni non censibili prima della vendita;*
- 2- *provveda ad espungere dal lotto 11- C le particelle 49 e 109 del foglio 2 (rectius foglio 3) (beni di proprietà del ██████████) e, conseguentemente, provveda a rideterminare il suo valore di stima, ovvero, nel caso in cui il predetto lotto sia formato solo dalle suddette particelle, provvedere ad eliminare il lotto dal prospetto dei beni ancora da vendere;*
- 3- *provveda ad espungere dal lotto 6-D le particelle 47, 50 e 52, in quanto pignorate nella procedura n. 35/2003, dichiarata estinta, e conseguentemente provveda a rideterminare il valore di stima del lotto;*
- 4- *provveda ad espungere dal lotto 4-D le particelle 158 e 159 del foglio 38 e conseguentemente provveda a rideterminare il valore di stima del lotto;*
- 5- *proceda a controllare se tutti i beni pignorati nella procedura esecutiva 4/2002 R.G., ad eccezione di quelli rispetto ai quali è stata dichiarata l'estinzione parziale della predetta procedura, siano ricompresi nei lotti da vendere;*
- 6- *valuti l'opportunità ovvero la necessità di procedere ad una rimodulazione dei lotti da vendere in conseguenza della esclusione dei beni sopra indicati;*
- 7- *depositi sintetico ed esaustivo prospetto finale dei lotti da vendere con l'indicazione dei beni ricompresi in ciascuno di essi, delle condizioni da evidenziare agli aggiudicatari e del valore di stima come eventualmente rideterminato.*

Inoltre, il Giudice:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ritenuto che occorre che sia depositato telematicamente l'estratto dell'atto di matrimonio dei coniugi [REDACTED] (che risulta tra i documenti allegati alla relazione cartacea del ctu del 13.12.2011), al fine di verificare il regime patrimoniale esistente tra i predetti coniugi al tempo dell'acquisto dei beni di cui ai nn. 1, 2 3 e 4 dell'atto di pignoramento, onera il CTU di depositare telematicamente l'estratto dell'atto di matrimonio dei coniugi [REDACTED]

INTEGRAZIONI ALLE RELAZIONI PRECEDENTI

Il sottoscritto **Dott. Ing. Claudio Matraxia**, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare di cui in epigrafe, integra la relazione iniziale del 13-12-2011, la relazione integrativa del 19-02-2015 e la relazione integrativa del 19-06-2018 con le seguenti precisazioni esplicitate in riferimento ai seguenti punti richiesti.

1

In riferimento al **punto 1)** chiarisca se i beni di cui ai lotti 3-A (part.lla 846 sub 4) e 4-A (part.lla 846 sub 5) vadano ricompresi, pro quota, nei lotti 1-A e 2-A e se i predetti beni (di cui ai lotti 3-A e 4-A) debbano essere ricompresi secondo la destinazione attuale (C2 e C6) ovvero se sia preferibile la loro trasformazione in beni comuni non censibili prima della vendita, il sottoscritto ctu ritiene più opportuno, prima della vendita dei lotti denominati A, che **i beni dei lotti 3-A e 4-A siano da trasformare in Beni Comuni Censibili**, con le clausole già indicate nelle precedenti citate relazioni e da ricomprensere in valore, pro quota, nei beni dei lotti 1-A e 2-A.

Si determina quindi che i lotti A sono le unità immobiliari urbane, inserite nel fabbricato ubicato nel Comune di Santa Caterina Villarmosa tra la via Vesuvio e la via Asiago, di proprietà di:

A1)- [REDACTED]

nato a Caltanissetta il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

A2)- [REDACTED]

nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]

le cui unità immobiliari dei suddetti hanno generato i seguenti lotti A con valori di vendita rideterminati (vedere gli allegati Lotti A) in riferimento ai lavori da effettuare indicati nella relazione del 19-02-2015, *occorrenti per realizzare le opere necessarie per trasformare gli immobili pignorati per renderli conformi a quanto indicato*

Proc. Es. Imm. 04-2002 Pag. 3

ASTE
GIUDIZIARIE.it



negli elaborati grafici della Concessione Edilizia in Variante n°48/85 del 11-10-1985:

Bene Pignorato n°1-a (Lotto 1-A compresi i BCC sub 4-5 al 50%)

Comune di Santa Caterina Villarmosa, via Vesuvio n°17 Piano 1°, Foglio n°33, Particella n°846 Sub 2, categoria A/2 di Classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 191,73 il cui valore del lotto sarà di (vedere gli allegati Lotto 2-A, Lotto 3-A e Lotto 4-A, Lotti A):

$$€ 59.000 + € 16.500:2 + € 12.000:2 = € 73.250,00$$

Bene Pignorato n°2-a (Lotto 2-A compresi i BCC sub 4-5 al 50%)

Comune di Santa Caterina Villarmosa, via Vesuvio n°17 Piano 2° Foglio n°33, Particella n°846 Sub 3, categoria A/2 di Classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 191,73 il cui valore del lotto sarà di (vedere gli allegati Lotto 2-A, Lotto 3-A e Lotto 4-A, Lotti A):

$$€ 59.000 + € 16.500/2 + € 12.000/2 = € 73.250,00$$

Bene Pignorato n°3-a (BCC annesso al 50% ai lotti 1-A e 2-A)

Comune di Santa Caterina Villarmosa, via Vesuvio n°17 Piano 3°, Foglio n°33, Particella n°846 Sub 4, categoria C/2 di Classe 3, consistenza 62 mq, rendita catastale € 99,26 il cui valore rideterminato, per effetto dei citati lavori computati, sarà di € 12.000,00 da inserire pro-quota nei Lotti 1-A e 2-A come bene comune censibile C/2 ai sub 2-3;

Bene Pignorato n°4-a (BCC annesso al 50% ai lotti 1-A e 2-A)

Comune di Santa Caterina Villarmosa, Via Asiago n°26-28, Piano Terra, Foglio n°33, Particella n°846 Sub 5, categoria C/6 di Classe 3, consistenza 123 mq, rendita catastale € 235,04 il cui valore rideterminato, per effetto dei citati lavori computati, sarà di € 16.500,00 da inserire pro-quota nei Lotti 1-A e 2-A come bene comune censibile C/6 ai sub 2-3.

2

In riferimento al **punto 2)**-provveda ad espungere dal lotto 11- C le particelle 49 e 109 del foglio 2 (rectius foglio 3) (beni di proprietà del sig. [REDACTED] e, conseguentemente, provveda a rideterminare il suo valore di stima, ovvero, nel caso in cui il predetto lotto sia formato solo dalle suddette particelle, provvedere ad eliminare il lotto dal prospetto dei beni ancora da vendere, si è provveduto ad effettuare tale

Proc. Es. Imm. 04-2002 Pag. 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it



operazione di eliminazione delle suddette particelle e pertanto i lotti denominati C diventano 10 (vedere l'allegato **Lotti C**).

3

In riferimento al **punto 3)** *provveda ad espungere dal lotto 6-D le particelle 47, 50 e 52, in quanto pignorate nella procedura n. 35/2003, dichiarata estinta, e conseguentemente provveda a rideterminare il valore di stima del lotto, si è provveduto ad effettuare tale operazione di eliminazione delle suddette particelle, rideterminando il valore del lotto 6-D (vedere l'allegato **Lotti D**).*

4

In riferimento al **punto 4)** *provveda ad espungere dal lotto 4-D le particelle 158 e 159 del foglio 38 e conseguentemente provveda a rideterminare il valore di stima del lotto, si è provveduto ad effettuare tale operazione di eliminazione delle suddette particelle, rideterminando il valore del lotto 4-D (vedere l'allegato **Lotti D**).*

5

In riferimento al **punto 5)** *proceda a controllare se tutti i beni pignorati nella procedura esecutiva 4/2002 R.G., ad eccezione di quelli rispetto ai quali è stata dichiarata l'estinzione parziale della predetta procedura, siano ricompresi nei lotti da vendere, si è provveduto ad effettuare tale operazione verificando che tutti i beni della procedura esecutiva 4/2002 R.G. sono ricompresi nei lotti a vendere, ad esclusione di quelli rispetto ai quali è stata dichiarata l'estinzione parziale. L'elenco dei beni pignorati nella procedura n°04/2002 è indicata al punto f) della relazione iniziale che indica i beni pignorati con atto di pignoramento del **17-12-2001** registrato con Nota di Trascrizione del 16-01-2002 ai nn. 403/379, effettuato su istanza della [REDACTED] per i seguenti beni, tutti inseriti nei lotti a vendere:*

n°1-a, n°2-a, n°3-a, n°4-a,

n°1-b,

n°1-c, n°2-c, n°3-c, n°4-c, n°5-c, n°6-c, n°7-c, n°8-c, n°9-c, n°10-c, n°11-c, n°12-c, n°13-c, n°16-c;

n°1-d, n°2-d, n°3-d, n°4-d, n°5-d, n°6-d, n°7-d, n°9-d, n°10-d, n°12-d, n°13-d,

n°15-d, n°16-d, n°20-d;

ASTE
GIUDIZIARIE.it



6

In riferimento al **punto 6)** *valuti l'opportunità ovvero la necessità di procedere ad una rimodulazione dei lotti da vendere in conseguenza della esclusione dei beni sopra indicati, si è provveduto ad escludere le particelle prima citate ed a rimodulare i citati lotti A, C, D (vedere gli allegati **Lotti A, Lotti B, Lotti C, Lotti D**).*

7

In riferimento al **punto 7)** *depositi sintetico ed esaustivo prospetto finale dei lotti da vendere con l'indicazione dei beni ricompresi in ciascuno di essi, delle condizioni da evidenziare agli aggiudicatari e del valore di stima come eventualmente rideterminato, si è provveduto ad effettuare tale operazione (vedere gli allegati **Lotti A, Lotti B, Lotti C, Lotti D**). I lotti definitivi sono i seguenti con i relativi valori:*

Lotto n°1-A = 73.250,00 €

Lotto n°2-A = 73.250,00 €

Il sottoscritto CTU Dott. Ing. Claudio Matraxia ha già evidenziato, nella relazione del 13-12-2011, in riferimento agli immobili citati che *per i fabbricati urbani dei lotti A sono necessarie le seguenti precisazioni:*

-gli immobili n°1-a, n°2-a, n°3-a, n°4-a non hanno certificato di abitabilità. Inoltre sono stati costruiti con Concessione Edilizia n°86/82 alla quale è seguita la Variante n°48/85. E' stata inoltre presentata la domanda di Sanatoria del 02-12-1986, prot. n°7624. Dalla comunicazione trasmessa dal Comune di Santa Caterina Villarmosa soltanto in data 24-11-2011 si ha che la certificazione di sanabilità dell'immobile abusivo non potrà essere rilasciata, ipotizzando l'esclusione della possibilità di condono. Pertanto considerato che la sanatoria ha riguardato la chiusura dell'area di parcheggio sottostante il fabbricato generando l'immobile 4-a, la chiusura parziale delle verande a piano primo nei beni n°1-a e n°2-a generando i vani cucina, nonché nella trasformazione del sottotetto in locale di sgombero, l'esclusione dalla sanatoria porterà ad un ridimensionamento dello stesso immobile.

Proc. Es. Imm. 04-2002 Pag. 6

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Di conseguenza ha redatto un computo metrico estimativo dei lavori occorrenti per realizzare le opere necessarie per trasformare gli immobili pignorati per renderli conformi a quanto indicato negli elaborati grafici della **Concessione Edilizia in Variante n°48/85** del 11-10-1985.

Di conseguenza:

1) Dal confronto dello stato di fatto, rilevato durante i sopralluoghi peritali effettuati, con gli elaborati grafici della concessione edilizia in Variante n°48/85 del 11-10-1985 si evince che le opere necessarie per trasformare gli immobili pignorati per renderli conformi a quanto indicato nella citata variante comportano:

(Bene Pignorato n°1-a)

Comune di Santa Caterina Villarmosa, via Vesuvio n°17 Piano 1°

Foglio n°33, Particella n°846, Sub 2

la demolizione della parete della cucina per creare la veranda di progetto e lavori vari, le cui opere da effettuare sono riportate nel computo metrico estimativo.

(Bene Pignorato n°2-a)

Comune di Santa Caterina Villarmosa, via Vesuvio n°17 Piano 2°

Foglio n°33, Particella n°846, Sub 3

la demolizione della parete della cucina per creare la veranda di progetto e lavori vari, le cui opere da effettuare sono riportate nel computo metrico estimativo.

(Bene Pignorato n°3-a)

Comune di Santa Caterina Villarmosa, via Vesuvio n°17 Piano 3°

Foglio n°33, Particella n°846, Sub 4

la chiusura delle porte di accesso alla terrazza dal sottotetto, le cui opere da effettuare sono riportate nel computo metrico estimativo.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



(Bene Pignorato n°4-a)

Comune di Santa Caterina Villarmosa, Via Asiago n°26-28, Piano Terra,

Foglio n°33, Particella n°846, Sub 5

la demolizione della parete esterna su Via Asiago al fine di creare uno spazio a parcheggio, previsto nella citata concessione in variante e confermato dalla dichiarazione congiunta dei proprietari **[REDACTED]** e **[REDACTED]** del 29-11-1983, le cui opere da effettuare sono riportate nel computo metrico estimativo.

2) Gli importi generati e soprattutto i lavori da effettuare comporteranno la trasformazione dei beni pignorati n°3-a e n°4-a in Beni Comuni Censibili alle soprastanti abitazioni individuate come Bene Pignorato n°1-a e Bene Pignorato n°2-a.

Pertanto i costi indicati nel computo metrico estimativo dovranno essere ripartiti in egual maniera sulle citate abitazioni valutate in:

Lotto n°1-A = 73.250,00 €

Lotto n°2-A = 73.250,00 €

Tale importo complessivo in cifra tonda è già stato determinato in 10.000,00 €.

Ad integrazione di quanto sopra determinato, la vendita dei suddetti lotti dovrà contemplare la clausola dell'obbligo della contestuale realizzazione anche delle opere negli immobili n°3-a e n°4-a per l'aggiudicatario di uno dei due immobili adibiti ad abitazione (n°1-a e n°2-a) e contestualmente gravare l'aggiudicatario dell'altro immobile del pagamento del 50% delle spese sostenute negli immobili n°3-a e n°4-a dal primo aggiudicatario.

Lotto n°1-B = 15.000,00 €

Lotto n°1-C = 4.000,00 €

Lotto n°2-C = 2.000,00 €

Lotto n°3-C = 6.000,00 €

Lotto n°4-C = 6.000,00 €

Lotto n°5-C = 3.000,00 €

Lotto n°6-C = 3.000,00 €

Lotto n°7-C = 3.000,00 €

Lotto n°8-C = 4.000,00 €

Lotto n°9-C = 7.000,00 €

Lotto n°10-C = 34.000,00 €

Lotto n°1-D = 19.000,00 €

Lotto n°2-D = 18.000,00 €

Lotto n°3-D = 1.000,00 €

Lotto n°4-D = 1.400,00 €

Lotto n°5-D = 11.000,00 €

Lotto n°6-D = 64.000,00 €

Lotto n°7-D = 6.000,00 €

Lotto n°8-D = 71.000,00 €

Per il suddetto Lotto n°8-D, si ribadisce (in corsivo) quanto già indicato nella perizia di CTU del 13-12-2011 per il **Bene Pignorato n°22-d, sito nel Comune di Caltanissetta, Contrada Mimiani, Foglio n°7, Particella n°223, Sub. 2** con diritto al B.C.N.C. del Foglio n°7 Particella n°223 sub 1-;



-l'indicazione di una altezza errata al piano terra del bene pignorato n°22-d, in quanto l'altezza utile indicata è di 2,70m mentre quella reale è di 2,50 m;

Tale indicazione è relativa all'immobile di proprietà di [redacted] [redacted] per il quale è già stata effettuata la precisazione di cui al punto h) della perizia di CTU del 13-12-2011, nonché le precisazioni del 19-06-2018.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto CTU deposita la presente relazione, alla quale si allegano i lotti determinati ed il relativo elenco delle particelle, nonché l'estratto dell'atto di matrimonio dei coniugi [redacted] [redacted] e [redacted] [redacted] (che risulta tra i documenti allegati alla relazione cartacea del ctu del 13.12.2011), in allegato alla presente perizia.

Avendo espletato il mandato conferito si rassegna la presente relazione.

Caltanissetta, 15-10-2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. CLAUDIO MATRAXIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

